fiche conseil

Février 2015

JE SOUHAITE OUVRIR UN HEBERGEMENT INSOLITE

Depuis quelques années, une offre toute particulière d'hébergements touristiques insolites prend forme. Elle reflète les envies de dépaysement et de rupture avec le quotidien des touristes.

L'hébergement insolite s'apparente le plus souvent à un mode de consommation du voyage beaucoup plus à l'écoute de l'environnement, mêlant originalité et confort.
Cette nouvelle tendance est en pleine croissance et séduit aussi bien à la clientèle touristique française lointaine ou de proximité que la clientèle étrangère.
L'éventail des possibilités est insoupçonnable et les offreurs ainsi que la palette des différents types d'hébergements ne cessent de croître. Il est aujourd'hui possible de séjourner dans des roulottes, des tipis, des yourtes, des cabanes dans les arbres…

Néanmoins, pour gérer ce type d'activité, il n'est pas facile de rapprocher ces hébergements atypiques à des structures classiques, telles que les gîtes ou les chambres d'hôtes. Aussi, faut-il rester vigilant sur la réglementation et les démarches à effectuer.

Voici donc quelques conseils pour réussir votre projet.

Conseil Général Côte d'Or
www.cotedor.fr

Côte-d'Or Tourisme
www.cotedor-tourisme.com

SOMMAIRE

1/ Définitions des termes du Code de l'urbanisme
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- La surface au plancher

2/ Les différents types d'hébergements insolites :
- La roulotte
- La yourte et le tipi
- La cabane dans les arbres
- Les autres types d'hébergements

3/ Les démarches réglementaires

4/ L'exploitation d'un hébergement insolite

5/ Quelques préconisations

Avant de débuter votre projet, consultez la fiche conseil « *Mon projet touristique : Mode d'emploi* » dans la rubrique « Mode d'emploi » dans « Je suis porteur d'un projet touristique ».

Définition des termes du Code de l'urbanisme

Comme toutes les constructions, les hébergements insolites sont réglementés par le Code de l'urbanisme, sous différentes appellations juridiques :

- Les habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)
- Les résidences mobiles de loisirs (R.M.L.)

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 1 JORF du code de l'urbanisme, en donne les définitions. En droit français, le code de l'urbanisme regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives au droit de l'urbanisme, permettant ainsi d'obtenir un aménagement de l'espace conforme aux objectifs publics.
Dans le cadre de constructions, même privées, ces dispositions doivent être respectées. Voici donc quelques termes à connaître dans le cadre de votre projet.

Les habitations légères de loisirs

Art R.111-31 : « Les HLL sont les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Elles ont un certain critère de fixité ».

Les résidences mobiles de loisirs

Art R.111-33 : « Les RML sont essentiellement considérées comme des véhicules. Ce sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ».

Les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L)

Art R.421-19 : « Les PRL sont des terrains aménagés spécialement affectés à l'accueil des HLL ou RML ».

La surface au plancher

La surface au plancher (SP) des constructions est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation. Ce calcul est nécessaire pour déterminer si la construction est sujette à déclaration préalable ou pas.

- Sont donc compris les combles et sous-sols aménageables.
- Ne sont pas compris les surfaces éventuellement occupées par :
  - Les terrasses non couvertes (loggias, toitures-terrasses, balcons),
  - Les saillies à caractère décoratif,
  - Les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès),

- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les surfaces des combles non aménageables.

Les différents types d'hébergements insolites

Il n'existe pas qu'un seul hébergement insolite. L'hébergement insolite peut l'être par :
- Sa thématique
- Sa forme de logement. Ce sont ces derniers qui sont détaillés dans cette fiche conseil.

La roulotte

Côte-d'Or Tourisme © le clos des Chalangette

Avec son côté rétro et naturel, elle est très souvent placée en pleine nature et idéale pour un court séjour bien-être et ressourcement.

Selon le code de l'urbanisme, la roulotte n'est pas évoquée directement, mais elle est assimilée à :
- Une roulotte - HLL, dès lors que ses moyens de mobilité (Barres de traction et roues) ont été supprimés,
- Une roulotte - RML si elle conserve ses moyens de mobilité.

La Yourte et le tipi

Côte-d'Or Tourisme ©Y.Boisfart

Ces deux types d'hébergement offrent un minimum de mobilier, même s'ils peuvent être équipés dans certains cas d'un petit poêle. Ils sont préférés lors de courts séjours et évoquent l'évasion et la détente.

En tant qu'installations destinées à l'habitat de loisirs, la yourte et le tipi peuvent être assimilés à :
- Une tente, lorsqu'ils ne sont pas équipés de bloc sanitaire ou de cuisine,
- Une HLL, lorsqu'ils sont équipés des commodités décrites ci-dessus.

La cabane dans les arbres

Côte-d'Or Tourisme © Bol d'air

Souvent perchée dans les arbres et accessible par un escalier, elle est construite en bois et sa structure respecte la croissance de l'arbre. Elle est parfaite pour un séjour rappelant les souvenirs d'enfance et le retour à la nature, car elle est le plus souvent dépourvue d'électricité et d'eau (mais équipée de toilettes sèches).

Elle est donc très souvent assimilée à une HLL.

Les autres types d'hébergements

Il existe des dizaines de types d'hébergements insolites : les maisons de Hobbits, les bulles, les maisons flottantes, les carrés d'étoiles, les canadiennes, les paillotes, sous la terre, dans un tonneau, dans un moulin ou dans un phare…

Tout est possible, mais sous réserve de respecter les règles d'urbanisme et de sécurité qui leur incombent.

Les démarches réglementaires

Ces hébergements insolites sont strictement réglementés par le code de l'urbanisme.

hébergement	Implanter sur	Formalité administrative
Roulotte (RML)	- PRL - Terrain de camping régulièrement créé - Village vacances classé en HLL	- Si SP < à 20m² : Pas de formalités - Si SP > à 20m² : Déclaration préalable
Roulotte **Yourte** **Tipi** **Cabane dans les arbres** **(HLL)**	- PRL spécialement aménagé - Terrain de camping classé sous réserve que leur nombre soit : o Inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements o Ou à 20% du nombre total d'emplacements - Village de vacances classé en HLL - Terrains agricoles privés - Parcelles individuelles - Dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme	- Si SP < à 35m² : Pas de formalités - Si SP > à 35m² : Permis d'aménager et déclaration préalable
Yourte et Tipi (tente)	- Terrain de camping déclaré	- Déclaration préalable, si la capacité d'accueil est > à 20 personnes ou à 6 tentes, caravanes ou RML. - Permis d'aménager, si création ou agrandissement d'un terrain de camping accueillant plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou RML.

En dehors de ces structures, l'implantation d'une seule HLL est soumise au droit commun des constructions, c'est-à-dire au champ d'application des autorisations d'urbanisme (article R 421-9 a). Cela signifie que si :

- **La surface au plancher** nouvellement créée est **inférieure ou égale à 20m²**, la **procédure de déclaration préalable** s'impose (sauf si la hauteur est supérieur à 12m, dans ce cas, un permis de construire devra être déposé)
- La **surface au plancher** nouvellement créée est **supérieure à 20m²**, un **permis de construire** devra être déposé.

L'exploitation d'un hébergement insolite

La réglementation de l'exploitation d'un hébergement insolite sera fonction du mode de gestion choisi, à savoir si votre hébergement est :

- Un hôtel
- Une chambre d'hôte
- Un meublé
- Un camping

Pour en savoir plus, consultez les fiches conseils dédiées à ces hébergements

Quelques préconisations

Les règles de sécurité

Ces hébergements sont soumis aux règles d'ordre public, au règlement sanitaire départemental applicable à tout local à usage d'habitation. Par ailleurs, il est important de veiller à la bonne intégration paysagère de ces installations pour ne pas dénaturer le paysage.

Pour en savoir plus, consultez le règlement sanitaire départemental sur le site du Conseil général de la Côte-d'Or : www.cote-dor.gouv.fr/reglement-sanitaire-departemental-rsd-a3279.html

Les labels

S'ils ne peuvent pas bénéficier dans tous les cas de classement tourisme, les hébergements insolites peuvent bénéficier d'une autre qualification via certains labels nationaux tels que Gîtes de France, Clévacances, … souvent reconnus par la clientèle touristique.

L'adhésion à un label (Accueil Vélo, Vignobles & Découvertes …) est fortement conseillée car elle permet de bénéficier des avantages qui y sont liés : conseils, reconnaissance du client, promotion sur des catalogues, sur Internet, etc.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter la fiche conseil sur les labels.

Ce document est issu d'une collaboration entre les 4 Agences Départementales de Développement Touristique bourguignonnes et le Comité Régional du Tourisme en Bourgogne.